

Порядок формирования земельного участка под многоквартирным жилым домом (МКД).

Земельный участок, на котором расположен **многоквартирный дом** (МКД), с элементами озеленения и благоустройства, иными предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенными на указанном земельном участке объектами принадлежит собственникам помещений в этом доме на праве общей долевой собственности (**п. 4 ч. 1 ст. 36 ЖК РФ; ч. 2, 5 ст. 16 Закона от 29.12.2004 N 189-ФЗ**).

Если земельный участок под МКД не сформирован и в отношении него не проведен государственный кадастровый учет (далее также - кадастровый учет), такой участок находится в собственности соответствующего публично-правового образования. При этом собственники помещений в МКД вправе владеть и пользоваться этим земельным участком в той мере, в какой это необходимо для эксплуатации ими МКД и объектов, входящих в состав общего имущества в таком доме (**п. 67 Постановления Пленума Верховного Суда РФ N 10, Пленума ВАС РФ N 22 от 29.04.2010**).

Для оформления в собственность земельного участка под МКД в указанной ситуации рекомендуем придерживаться следующего алгоритма.

Шаг 1. Уточните информацию об образовании земельного участка

Информация об образовании и кадастровом учете земельного участка под МКД размещена на публичной кадастровой карте на сайте Росреестра.

Если сведения о земельном участке под МКД содержатся в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН), одновременно с регистрацией права собственности на первое помещение в МКД без дополнительного заявления производится регистрация права общей долевой собственности собственников помещений на такой земельный участок без указания в ЕГРН имен (наименований) собственников помещений и размеров принадлежащих им долей в праве общей долевой собственности. Государственная регистрация прав на соответствующее помещение в МКД одновременно является регистрацией права общей долевой собственности на земельный участок под МКД (**ч. 5 ст. 40, ч. 1 ст. 42 Закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ**).

Если земельный участок под МКД не образован, переходите к следующему шагу.

Шаг 2. Обратитесь в уполномоченные органы с заявлением об образовании земельного участка

Образованием земельных участков, на которых расположен МКД, занимаются органы государственной власти или местного самоуправления (далее - уполномоченные органы). Любой собственник помещения в таком доме вправе обратиться в уполномоченный орган с заявлением об образовании земельного участка, на котором дом расположен ([ч. 3, 4 ст. 16](#) Закона N 189-ФЗ).

В целях образования земельного участка уполномоченными органами совершаются все необходимые действия, в частности, утверждение в установленном порядке проекта межевания территории или схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории (далее - схема расположения), подготовка межевого плана земельного участка, а также обращение с заявлением о государственном кадастровом учете в отношении такого земельного участка в орган регистрации прав. С заявлением о государственном кадастровом учете образованного земельного участка вправе также обратиться кадастровый инженер, выполнивший кадастровые работы в целях образования такого земельного участка, без получения доверенности или иного уполномочивающего документа от уполномоченного органа ([ч. 4 ст. 16](#) Закона N 189-ФЗ; [п. 2.4 ч. 2 ст. 15](#) Закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ).

Если образование земельного участка под МКД осуществляется на основании схемы расположения, подготовка такой схемы может быть обеспечена как уполномоченным органом, так и собственником (собственниками) помещений в МКД ([п. п. 1, 2.1 ст. 11.10](#) ЗК РФ).

В случае подготовки схемы расположения уполномоченным органом срок ее подготовки должен составлять не более трех месяцев. До утверждения схемы расположения уполномоченным органом она подлежит рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях ([п. п. 2.1, 13 ст. 11.10](#) ЗК РФ).

Следует учитывать, что образование земельного участка, на котором расположен МКД, осуществляется уполномоченными органами также при отсутствии обращения собственников помещений в соответствующем МКД, в том числе в ходе выполнения комплексных кадастровых работ ([ч. 4.1 ст. 16](#) Закона от 29.12.2004 N 189-ФЗ).

Размер образуемого под МКД земельного участка (придомовой территории) определяется, в частности, исходя из площади дома (суммарной общей площади всех квартир, нежилых помещений и помещений вспомогательного использования в доме), территории, необходимой для обслуживания площади МКД, плотности застройки. В границы земельного участка под МКД могут быть включены в том числе земли и земельные участки, на которых расположены трансформаторные подстанции, тепловые пункты, объекты инженерной инфраструктуры, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, площадки для сушки белья, площадки для отдыха, площадки для размещения контейнеров для сбора твердых коммунальных

отходов, предназначенные для обслуживания МКД (п. п. 5, 6 Методических рекомендаций, утв. Приказом Минстроя России от 07.03.2019 N 153/пр).

Шаг 3. Дождитесь постановки земельного участка на кадастровый учет

Сроки образования земельного участка, в том числе выполнения соответствующих кадастровых работ и обращения в Росреестр для осуществления его государственного кадастрового учета, по общему правилу устанавливаются уполномоченным органом (п. 13 Методических рекомендаций, утв. Приказом Минстроя России от 07.03.2019 N 153/пр).

Со дня осуществления государственного кадастрового учета земельный участок переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в МКД. Необходимость проведения отдельной государственной регистрации права общей долевой собственности на указанный земельный участок законодательством не предусмотрена (ч. 5 ст. 16 Закона N 189-ФЗ; п. 12 Методических рекомендаций).

При возникновении дополнительных вопросов обращаться в Администрацию Судиславского муниципального округа Костромской области, по телефону 8(49433) 9-76-07, по адресу: Костромская область, Судиславский район, п. Судиславль, ул. Советская, д.2а, каб. № 17 (2 этаж), ежедневно по рабочим дням (кроме субботы и воскресенья) с 8-00 до 12-00 часов и с 13-00 до 17-00 часов.